Die Haftung für den durch Gebäude-Einsturz entstehenden Schaden

(§§ 836 bis 838 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

eingereicht von

Adolf Schaeffer

Gerichtsassessor.

I. Teil.

Geschichtliche Entwicklung.

Die Haftung für den Schaden, der durch den Einsturz von Gebäuden oder anderen mit einem Grundstücke verbundenen Werken entsteht, ist bereits im Altertume Gegenstand der Gesetzgebung gewesen. Der unter dem Drucke der Forderungen des wachsenden Verkehrs erfolgte Ausbau der Rechtsbeziehungen zwischen Schädiger und Geschädigtem zeigt ein in sich geschlossenes, höchst charakteristisches Bild unserer Rechtsentwicklung.

Das römische Recht ging davon aus, daß niemand für den Schaden, den seine Sachen ohne sein Zutun an-
S. 2 richteten, einzustehen habe. Erst im Jahre 278 v. Chr. verschaffte sich das Verschuldensprinzip durch die lex Aquilia Anerkennung. Ueber den Rahmen ihres Anwendungsgebietes hinaus half der Praetor im Nachbarrechte mit der Einführung der cautio damni infecti. Sie gewährte dem durch den gefahrbringenden Zustand des Nachbargrundstücks bedrohten Grundstücks-Eigentümer oder -Besitzer die Möglichkeit, sich gegen den Schaden, für den er sonst Ersatz nicht erlangen konnte, durch eine cautio zu sichern. Stellung der cautio war zwar mit der

S. 4 Klage nicht erzwingbar; bei Nichtleistung drohten jedoch dem Verpflichteten erhebliche Nachteile (missio ex primo, — secundo decreto).

Demgegenüber findet sich im älteren deutschen Rechte in ausgesprochenem Gegensatze zur ursprünglichen römischen Auffassung der Grundsatz, daß jeder für den von ihm angerichteten Schaden ohne Rücksicht auf etwaiges Verschulden verantwortlich ist.

S. 6 Im gemeinen Rechte erfuhr die römische cautio nur insofern eine Aenderung, als sich anstelle des umständlichen Missionsverfahrens ein klagbarer Anspruch auf Leistung der cautio mehr und mehr herausbildete.

Die Gesetzgebung des 19. Jahrhunderts zeigt einen bedeutsamen Fortschritt. Unter Festhalten an dem römischen Verschuldensprinzip im allgemeinen wurden die darüber hinaus mit Hilfe der cautio geregelten Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Nachbarn dahin erweitert, daß der Eigentümer nicht nur dem Nachbarn, sondern jedem, dem durch Einsturz von Gebäuden usw. Schaden entstanden war, zu Schadensersatz verpflichtet wurde — und zwar auf Grund eines unmittelbaren Schadensersatzanspruchs. Während aber in der Mehrzahl der Codifikationen Voraussetzung dieses Anspruchs lediglich mangelhafte Unterhaltung oder fehlerhafte Bauart des Gebäudes oder Werkes ist, gibt das Preußische
S. 8 Recht — A. L. R. — auch auf diesem Gebiete ein Ersatzanspruch nur im Falle des Verschuldens.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hatte die Ersatzpflicht des Gebäudenbesitzers für Einsturzschäden bereits in seinen Vorarbeiten im Obligationenrechte unter die „unerlaubten
S. 10 Handlungen" eingereiht. Der erste Entwurf (§ 735) hielt noch im Einklang mit dem A. L. R. an dem Verschuldensprinzip uneingeschränkt fest, erweiterte aber den Kreis der Verpflichteten über den Eigentümer hinaus auf Besitzer und andere Unterhaltspflichtige.

S. 12 Auch der zweite Entwurf (§ 759) bleibt grundsätzlich dem Verschuldensprinzip treu, bessert aber die Prozeßlage des Geschädigten durch eine ihn begünstigende Regelung der Beweislast.

II. Teil.

Die Haftung bei Gebäude-Einsturz im Bürgerlichen Gesetzbuche.

In Uebereinstimmung mit dem Grundgedanken des ge-
S. 12 samten Schadensersatzrechtes macht § 836 B. G. B. auch die Haftung des Gebäudebesitzers von einem Verschulden abhängig.

Erwägungen sozialer Natur haben aber dazu geführt, den
Nachweis dieses Verschuldens dem Geschädigten zu erlassen,
und statt dessen dem Besitzer den Entlastungsbeweis aufzu-
erlegen dahin, daß er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr
die erforderliche Sorgfalt beobachtet habe.

S. 18 § 836 enthält im Rahmen der unerlaubten Handlungen
keine Sondervorschrift, sondern bringt lediglich für den Fall
des Gebäudeeinsturzes den das Bürgerliche Recht beherrschenden
Grundgedanken zum Ausdrucke, daß jeder für den durch seine
Sache angerichteten Schaden insoweit aufzukommen hat, als
er den Schaden bei billiger Rücksichtnahme auf die Interessen
anderer hätte verhüten müssen.

Der Begriff des mit dem Grundstücke verbundenen Werks,
zu dem auch das Gebäude gehört, erfordert einen in der Außen-
S. 23 welt sichtbaren Arbeitserfolg, der auf Grund menschlichen
Willens planmäßig unter Anwendung gewisser Regeln der
Kunst oder Erfahrung hergestellt worden ist.

Der im Gesetz als Einsturz oder Ablösung bezeichnete
S. 27 schadenstiftende Vorgang umfaßt jede gegen die regelmäßige
Ordnung und den mit der Anbringung beabsichtigten Zweck
erfolgende mechanische Entfernung der Teile eines Gebäudes
von ihrem Bestimmungsorte. Einsturz und Ablösung müssen
stets auf „fehlerhafte Errichtung" oder „mangelnde Unter-
haltung" zurückzuführen sein (ursächlicher Zusammenhang).
S. 31 Letztere beiden Begriffe sind rein objektiv zu fassen; für ihre
Auslegung im Einzelfalle ist der bestimmungsmäßigen Ver-
wendung des Gebäudes oder Werks Rechnung zu tragen.

Die Grenzen der vom Verpflichteten zu gewährleistenden
S. 32 Sorgfalt sind keine festen. Maßgebend ist Lage und Zweck
des Gebäudes oder Werks sowie die sich daraus ergebende
Gefährdung Dritter.

In Anwendung der §§ 827, 828 muß eine Haftung des
S. 34 schuldunfähigen oder beschränkt verantwortlichen Gebäude-
besitzers ausscheiden. Entgegen viel vertretener Ansicht ist
S. 36 aber andererseits auch für die Anwendung des § 829 auf den
nicht verantwortlichen Gebäudebesitzer einzutreten.

Verantwortlich für den Einsturzschaden ist grundsätzlich der
S. 38 Eigenbesitzer des Grundstücks; im Falle von Trennung des Be-
sitzes an Grundstück und Gebäude der Gebäudebesitzer (§ 837, 95).
S. 40 Um zu verhindern, daß der Besitzer sich durch Aufgabe seines
Besitzes seiner Verantwortlichkeit entzieht, haftet neben dem
Eigenbesitzer — allerdings zeitlich beschränkt — auch der
frühere Besitzer, dem aber gleichfalls der Entlastungsbeweis
offen steht (§ 836 Abs. 2).

§ 838 zieht weiter denjenigen zur Haftung heran, der
die Unterhaltung eines Gebäudes oder Werkes „für den

S. 42 Besitzer übernimmt“, und zwar kann, — wie die Entstehungs-
geschichte der Stelle einwandfrei ergibt, — nur vertragliche
Uebernahme in Frage kommen. Neben den kontraktlich Ver-
pflichteten stellt § 838 den Nutzungsberechtigten, dem die
Unterhaltung eines Gebäudes oder Werkes gesetzlich obliegt.
Beispiele bieten Nießbraucher, Ehemann, Vater, aber auch
S. 44 der Pächter (streitig).

Für die Haftung mehrerer Eigenbesitzer oder des Eigen-
besitzers neben den aus § 838 Verpflichteten gilt die allgemeine
Vorschrift des § 840 Abs. 1, die mit Rücksicht auf den Aus-
S. 45 gleich im Innenverhältnisse von dem Falle des § 840 Abs. 3
scharf zu scheiden ist. Ersatz zu leisten ist nur für Tötung
S. 46 eines Menschen, Verletzung seines Körpers oder seiner Gesund-
heit und für Sachbeschädigung. Der Umfang der Ersatzpflicht
regelt sich nach den allgemeinen Vorschriften. Anwendbarkeit
des § 254 B. G. B. ist nicht ausgeschlossen.

S. 47 Klagebegründend für den Ersatzanspruch ist Darlegung
eines auf fehlerhafter Errichtung oder mangelnder Unterhaltung
zurückzuführenden Schadens. Sache des beklagten Besitzers ist
demgegenüber, zu beweisen, daß er die zur Abwendung der
Gefahr im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Der
Geschädigte kann die Besichtigung des Gebäudes verlangen
(§ 809). Es steht ihm frei, seinen Anspruch gegebenenfalls
auf Vertrag oder Delikt zu stützen. Voraussetzung für die
Klage aus unerlaubter Handlung ist jedoch stets eine all-
gemeine Rechtswidrigkeit im Verhalten des Schädigers.

Unberührt durch die §§ 836 ff. bleibt die Haftung für
S. 48 den durch Gebäudeeinsturz angerichteten Schaden infolge
schuldhaften Verhaltens einer Person auf Grund der allge-
meinen Bestimmungen der §§ 823 ff. (z. B. des Baumeisters).

Eine Erinnerung an die römische cautio damni infecti ent-
hält § 908 B. G. B., der sich mit dem Rechte des Grundstücks-
eigentümers befaßt, Vorkehrungen zur Abwendung eines erst
drohenden Schadens vom Nachbarn zu verlangen.

Einige Vorbehalte auf dem hier behandelten Gebiete sind
S. 50 durch das Einführungsgesetz zum B. G. B. (Artikel 105 bis 107)
der Landesgesetzgebung gemacht worden. In diesen Fällen ist
dem Landesrechte eine vom Verschuldensprinzip losgelöste
Regelung der Haftung freigestellt. Erwähnung verdient end-
lich Artikel 65 des Einführungsgesetzes, der die Ordnung des
durch den Bergbau angerichteten Schadens der Landesgesetz-
gebung vorbehält.

R. Friedrich's Universitäts-Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser) Marburg (Lahn).